

B E G R Ü N D U N Gzum Bebauungsplan Nr. G 1/08 „Ludwigstraße“
rechtskräftig seit 13.08.1991

Gießen, 13.08.1991

1. Verfahrensablauf

Auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes (BBauG) wurde am 11. Dezember 1986 der Aufstellungsbeschluss nach § 1 BBauG gefasst und die Beteiligung der Bürger nach § 2a Abs. 2-4 BBauG vom 26. Januar bis einschließlich 6. Februar 1987 durchgeführt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 2 Abs. 5 BBauG wurde mit Schreiben vom 7. Januar 1987 eingeleitet.

Nach Infrastruktur des Baugesetzbuches (BauGB) wurde am 22. Oktober 1987 der Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss gefasst und am 8. Februar 1988 die öffentliche Auslegung der Pläne nach § 3 Abs. 2 BBauG für die Dauer eines Monats vorgenommen.

Nach der Auslegung des Bebauungsplan- Entwurfes ist der Entwurf geändert worden. An der Ecke Frankfurter Straße/ Liebigstraße ist auf die Ausweisung einer „privaten Stellplatzfläche“ (St) verzichtet worden, da das städtische Grundstück zwischenzeitlich verkauft wurde und in diesem Bereich Geschäfts-, Büro-, und überwiegend Wohngebäude vorgesehen sind. Die erforderlichen Stellplätze sollen größtenteils in einer Tiefgarage nachgewiesen werden. Aufgrund dieser Änderung des Entwurfes nach der Offenlegung(wobei die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden), wurde ein eingeschränktes Betroffenenbeteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 3 Satz 2 durchgeführt werden. Gegen die geplante Änderung wurden keine Einwendungen und Bedenken vorgebracht.

2. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln., Im Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan und Generalbebauungsplan aus dem Jahre 1960 ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes G1/ 08 Wohnfläche ausgewiesen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen und sind mit dem zur Zeit in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan- Vorentwurf abgestimmt:

3. Anlass der Planung

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, für die im Plangeltungsbereich gelegenen Grundstücke Regelungen zu treffen, wonach Strukturveränderungen insbesondere durch Konzentration von Schank- und Speisewirtschaften verhindert werden. Außerdem soll Entwicklungen vorgebeugt werden, die durch das Einfließen von Vergnügungsstätten und dergleichen eintreten können.

Im Plangeltungsbereich, namentlich im Bereich der Ludwigstraße zwischen Ludwigsplatz und Liebigstraße sind in einem Umfang Gaststätten eingerichtet worden, die sowohl stadträumlich wie auf Quartiers- und Blockebene problematische Wirkungen zeigen.

Durch die zahlreichen Bauvoranfrage und vorgesehenen Umnutzungen vorhandener Gewerbeflächen ist zu erkennen, dass die bestehende nachteilige Konzentration von Gaststätten noch verstärkt wird. Aus diesem Grund ist es ein planungsrechtliches Gebot im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB, für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung dieser Bebauungsplan aufzustellen.

Im Kern ist es nicht Zweck dieses Bebauungsplanes, eine Veränderung des Gebietscharakters vorzunehmen, sondern im Gegenteil die Sicherung der Wohn- und Mischgebieten zu erzielen. Innerhalb dieser im Plangeltungsbereich liegenden Baugebiete sind derzeit als wesentliche Negativwirkungen besonders hervorzuheben:

- Lärmbelästigung
- Imageverlust
- Veränderung und Abwertung der Wohnnutzung und
- Beeinträchtigungen des Stadt- und Straßenbildes.

Die Lage der Gaststättengrundstücke in dem überwiegend wohnlich genutzten Stadtteil ergeben Nutzungskonflikte, die sich auf das Wohnen nachteilig auswirken. Die derzeit festzustellenden Beeinträchtigungen sind Betriebsgeräusche und in erster Linie Folgegeräusche. Erheblich gestört fühlt sich die Wohnbevölkerung durch an- und abfahrende Fahrzeuge und autotürenschießende und sich laut unterhaltende Gaststättenbesucher in den späten Abend- und Nachtstunden.

Für den Grad der Belästigung ist auch der Typ der Gaststätten von Bedeutung. So sind Biergaststätten und gewöhnliche „Kneipen“ wegen des hier höheren Alkoholkonsums, vor allem aber wegen der starken Fluktuation der Gäste lärmträglicher als Speiserestaurants.

Insbesondere entlang der Ludwigstraße und des Riegelpfades verändert sich der Gebietscharakter (Mischgebiet gem. § 6 BauNVO bzw. Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO) zu einer Art „Vergnügungsgebiet“. Weitere Veränderungen können zum Verlust des heutigen Gebietscharakters führen. Diese Schwelle darf nicht überschritten werden. Um die angesprochenen Bereiche herum muss zur Abwehr künftiger ähnlicher Entwicklungen ein großer räumlicher Zusammenhang den selben Festsetzungen unterworfen werden, damit nicht lediglich eine Verschiebung des Problemgebietes stattfindet. Deshalb muss die Begrenzung des Plangeltungsbereiches im Südosten auf die Stephanstraße/ Ebelstraße und im Westen bis zur Wilhelmstraße, der Frankfurter Straße und der Alicenstraße vorgenommen werden.

Die Einschränkung der gewerblichen Nutzung (keine weiteren Gaststätten mehr zulassen) ist auch für den Grundstückseigentümer verträglich, weil hierdurch eine vorhandene Gebietsstruktur abgedeckt wird und negative Auswirkungen, wie sie durch eine Umstrukturierung des Gebietes entstehen können, verhindert werden. Der Bebauungsplan dient somit der Besitzstandswahrung.

Die geschilderten besonderen städtebaulichen Gründe rechtfertigen diese Festsetzungen insbesondere die Beschränkung der Gaststättennutzung im Plangebiet. Bei der Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander sind die getroffenen Regelungen begründet.

4. Angaben zum Nutzungsbestand

Im Plangebiet überwiegt das Wohnen. Dies gilt auch für die Mischgebiete. Die allgemeine Zweckbestimmung dieser Baugebiete (MI-WB-WA- Gebiete) bleibt gewahrt, wenn die vorgesehenen Festsetzungen getroffen werden. Mit Rücksicht auf die große Zahl vorhandener Schank- und Speisewirtschaften im Plangebiet bleibt die allgemeine Zweckbestimmung der

Baugebiete auch gewahrt, wenn diese Nutzungsart zukünftig ausgeschlossen wird. Im Plangebiet liegen neben Gemeindebedarfsflächen für Schulen, Krankenhaus, Kirchen, Altentagesstätte, Jugendzentrum und Kindergarten auch Sondergebiete für Hochschulen, Mischgebiete, Besondere Wohngebiete und Allgemeine Wohngebiete.

5. Planinhalt

5.1 Festlegung der Art der baulichen Nutzung

Die Allgemeinen Wohngebiete (WA) zeigen in ihrer bestehenden Nutzung nicht die Vielfalt wie die Mischgebiete. Es überwiegt deutlich die Wohnnutzung. Die WA- Gebiete liegen entlang der Wieseck (Löberstraße) an der verkehrlich geringer belastenden Liebigstraße und Wilhelmstraße und im Bereich der Bleichstraße, Bruchstraße, Goethestraße und Stephansstraße. Daher ist hier der in § 4 BauNVO festgelegte Gebietscharakter eines WA- Gebietes vorhanden.

Die drei Besonderen Wohngebiete (WB 1-3) gem. § 4a BauNVO sind dort festgesetzt worden, wo eine Umwandlung in weitgehend wohnfremde Nutzungen befürchtet wird. Hier soll unter Berücksichtigung der besonderen Eigenarten des Gebietes die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden. Eine Gefährdung der jetzt bestehenden gewerblichen Nutzung entsteht durch diese Ausweisung nicht. Die vorhandene Nutzung ist auch weiterhin zulässig. Der Bebauungsplan dient der Bestandserhaltung. Er verhindert, dass zur Zeit nicht vorhandene Nutzungen künftig zugelassen werden müssen.

Die Mischgebiete (MI) liegen überwiegend beiderseits der Ludwigstraße zwischen Ludwigplatz und Liebigstraße und beiderseits der Bismarckstraße zwischen Ludwigstraße und Löberstraße. Der MI- Streifen entlang der Ludwigstraße beträgt in der Regel eine Grundstückstiefe. Lediglich im Bereich zwischen Bleichstraße und Bahnlinien südlich der Ludwigstraße wurde der MI- Gebietsstreifen verbreitert wegen der dort vorhandenen Büro- und Verwaltungsgebäudenutzung. Eine Ausweisung der Büro- und Geschäftsnutzung zu Lasten der Wohnnutzung soll verhindert werden. Lediglich Verwaltungsgebäude sind ausnahmsweise auch im allgemeinen Wohngebiet zulässig. Die Festsetzung Mischgebiet soll auf die Gebiete beschränkt werden, für die diese Festsetzung aufgrund der vorhandenen Nutzung und der beabsichtigten Nutzungsentwicklung notwendig sind. Diese Mischgebiete entsprechen in ihrem Nutzungsbestand dem in § 6 BauNVO festgelegten Gebietscharakter.

5.2 Erläuterungen zu den wesentlichen Festsetzungen

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA)

- sind generell zulässig: Wohngebäude und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- ausnahmsweise zulässig sind: Läden, die der Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohnern des Gebietes dienen; Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht störende Gewerbebetrieb (mit Ausnahme von Vergnügungsstätten) und Anlagen für Verwaltungen so wie für sportliche Zwecke

Alle anderen Nutzungen nach § 4 BauNVO sind unzulässig.

In dem besonderen Wohngebiet (WB) 1 (Alicenstraße/ Frankfurter Straße)

- sind generell zulässig: Wohngebäude
- ausnahmsweise zulässig sind: Läden, die der Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen; Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebietes dienen und durch Veränderung in der Nutzungsart keine zusätzlichen nachteiligen Auswirkungen eintreten können; sonstige Gewerbebetriebe (mit Ausnahme von Vergnügungsstätten) und Geschäfts- und Bürogebäude.

Alle anderen Nutzungen nach § 4a BauNVO sind unzulässig.

In dem besonderen Wohngebiet (WB) 2 (Wilhelmstraße)

- sind generell zulässig: Wohngebäude
- ausnahmsweise zulässig sind: Geschäfts- und Bürogebäude und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke.

Alle anderen Nutzungen nach § 4a BauNVO sind unzulässig.

In diesem besonderen Wohngebiet (WB) 3 (Riegelpfad)

- sind generell zulässig: Wohngebäude
- ausnahmsweise zulässig sind: Läden, die der Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen Schank- und Speisewirtschaften, wenn sie der Versorgung des Gebietes dienen und durch Veränderung in der Nutzungsart keine zusätzlichen nachteiligen Auswirkungen eintreten können und sonstige Gewerbegebiete mit Ausnahme von Vergnügungsstätten.

Alle anderen Nutzungen nach § 4a BauNVO sind unzulässig.

In den Mischgebieten (MI)

- sind generell zulässig: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportlichen Zwecke.
- ausnahmsweise zulässig sind: Einzelhandelsbetriebe, die nach Branche,

Dienstleistungen und Warenangebot der Struktur des Gebietes entsprechen; Schank- und Speisewirtschaften, wenn sie der Versorgung des Gebietes dienen und durch Veränderung in der Nutzungsart keine zusätzlichen nachteiligen Auswirkungen eintreten können; Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die das Wohnen nicht stören und sonstige Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Vergnügungsstätten.

Alle anderen Nutzungen nach § 6 sind unzulässig.

5.3 Begründung des Planinhaltes

Die Differenzierung in unterschiedliche Besondere Wohngebiete (WB 1,2,3) ist aufgrund der unterschiedlichen vorhandenen Nutzungen möglich und geboten, weil das Wohnen besonders geschützt, vorhandene nicht wohnliche Nutzungen aber nicht völlig dem „einfachen Bestandsschutz“ überlassen bleiben sollen;

Durch die Festsetzung im vorliegenden Bebauungsplan soll hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gesichert werden, dass über die Genehmigung von Schank- und Speisewirtschaften in den einzelnen Mischgebieten und besonderen Wohngebieten nach der Ausnahmeregelung bei Bedarf und Nachweis im Einzelfall entschieden werden kann, wenn solche Einrichtungen der Versorgung des Gebietes dienen.

Der Ausschluss von Nutzungen, die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 Ziffer 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Ziffer 4 (Gartenbaubetriebe) und Ziffer 5 (Tankstellen) BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, ist notwendig zur Sicherung der vorhandenen Nutzungsstruktur dieser Gebiete. Aus dem gleichen Grund wurden bei den ausnahmsweise zulässigen nicht störenden Gewerbebetrieben die Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Zugleich sollen Nutzungskonflikte vermieden werden, die durch betriebliche Störungen und Folgegeräusche vermieden werden, die durch betriebliche Störungen und Folgegeräusche entstehen können.

Durch die Auswirkung von Besonderen Wohngebieten nach § 4a BauNVO soll unter Berücksichtigung der besonderen Eigenart der Gebietes die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden.

Damit wird das Wohnen in den innenstädtischen Gebieten gestärkt und Nutzungsänderungen von Wohngrundstücken in gewerbliche Anlagen reduziert.

Die Beschränkung der Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften und Vergnügungsstätten erfolgt im Hinblick darauf, dass in den Bereichen, in denen Gaststätten- und Vergnügungsstättennutzungen noch nicht vorgedrungen sind, die vorhandene Nutzung verbunden mit der dortigen Bevölkerungsstruktur erhalten bleibt. Eine Durchmischung aus dieser Bereiche mit Schank- und Speisewirtschaften oder Vergnügungsstätten würde den städtebaulichen Zielen entgegenstehen, wonach das Wohnen im Planbereich zu sichern und zu fördern ist.

Der Ausschluss von Nutzungen, die im Mischgebiet nach § 6 Abs. 2 Ziffer 6 (Gartenbaubetriebe) und Ziffer 7 (Tankstellen) BauNVO allgemein zulässig sind, ist notwendig zur Stärkung der vorhandenen Wohnnutzung. Aus dem gleichen Grund wurden die nach § 6 Abs. 2 Ziffer 3 (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes) und Ziffer 4 (sonstige Gewerbegebiete) BauNVO nur unter besonderen Auflagen ausnahmsweise zugelassen.

Die Häufung von Gaststätten, die räumliche Lage, die Verkehrssituation und der beträchtliche Anteil an Wohnnutzung in der Umgebung erfordert neben der strikten Anwendung gewerblicher und bauordnungsrechtlicher Vorschriften zusätzliche planungsrechtliche Festsetzungen, um den städtebaulichen Anspruch auf Erhalt des Wohnbereiches und Stärkung der Wohnqualität Rechnung zu tragen. Mit diesen o.g. Festsetzungen, um den städtebaulichen Anspruch auf Erhalt des Wohnbereiches und Stärkung der Wohnqualität Rechnung zu tragen. Mit diesen o.g. Festsetzungen kann die geschilderte Konfliktsituation beruhigt und eine Verbesserung der Immissionslage erreicht werden. Zugleich wird eine Lageabwertung der Wohnbereiche und eine Veränderung der Wohnbevölkerung mit den nachteiligen Wirkungen einer Sozialentmischung sowie nachfolgender Konzentration städtischer Problemgruppen ausgeschlossen und die „Stadtflucht“ reduziert.

Für die Planfestsetzungen enthalten die Vorschriften des § 1 Abs. 5,6, und 9 BauNVO ihre Rechtsgrundlage. Danach kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von allgemeinen zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind und nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. Diese Festsetzungsmöglichkeit wird dadurch ergänzt, dass bestimmte Anlagen (wie z.B. Vergnügungsstätten) ausgeschlossen werden können, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (§ 1 Abs. 9 BauNVO). Auch ausnahmsweise zulässig Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe (hier: Vergnügungsstätten), Gartenbaubetriebe und Tankstellen können ausgeschlossen werden (§ 1 Abs. 6 BauNVO), z. B. wenn damit eine Änderung der Nutzungsstruktur des Gebietes verhindert werden soll.

Diesem Erfordernis planungsrechtlicher Festsetzungen kann durch einen einfachen Bebauungsplan ohne Festsetzung über das Maß der baulichen Nutzung und überbaubaren Grundstückflächen Rechnungen getragen werden. Weitergehend Festsetzungen sind aufgrund der Ziele und Zwecke dieser Bauleitplanung nicht erforderlich.

6. Aufhebung bestehender Pläne

Durch diesen Bebauungsplan werden keine anderen Pläne aufgehoben. Es handelt sich hier um einen „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ (nach § 34 BauGB)

7. Bauplanungsrechtliche Lage nach Rechtskraft des Bebauungsplanes

Dieser Bebauungsplan erfüllt nicht alle Anforderungen nach § 30 Abs. 1 BauGB und ist damit als einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 2 BauGB einzustufen. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich daher über die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes hinaus nach § 34 Abs. 1 bis 3 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

8. Kostenauswirkung

Durch diese Bauleitplanung entstehen keine Erschließungskosten oder sonstige Folgekosten für die Stadt.